

Guarne, julio 26 de 2.024

Señores
FIDUCIARIA CENTRAL S.A
Medellin.

Por medio de la presente enviamos la información necesaria para la realización de la licitación del proyecto LA BRIZUELA EPATA III del MUNICIPIO de Guarne.

INVITACIÓN PÚBLICA N°01

PARA HACER PARTE DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III -GUARNE- COMO FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ENCARGADO DEL **DISEÑO TECNICO, URBANISMO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO URBANIZACIÓN LA BRIZUELA ETAPA III del MUNICIPIO DE GUARNE**

URBANIZACION LA BRIZUELA ETAPA III

GUARNE - ANTIOQUIA

CONDICIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS

MUNICIPIO DE GUARNE JULIO DE 2024



CAPITULO I

INFORMACION GENERAL

La Administración Municipal de **GUARNE - ANTIQUIA-**, Como entidad territorial del estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas de INTERÉS PRIORITARIO, mediante la constitución de Patrimonios Autónomos reglamentados por el derecho privado. Por lo anterior, y debidamente facultado mediante ACUERDO MUNICIPAL 011 del 29 mayo de 2023, el alcalde de dicho MUNICIPIO celebró un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** como **FIDUCIARIA**, en virtud del cual se conformó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE** cuyo objeto consiste en que la FIDUCIARIA como vocera del mismo adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los bienes y recursos transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** siendo este último, el sujeto elegido por el **MUNICIPIO** previo agotamiento del proceso de invitación abierta o terceros por su cuenta, en su constitución, y/o en su vigencia para incrementar el **FIDEICOMISO**; y permita el proceso de promoción, comercialización y construcción de un **PROYECTO INMOBILIARIO** de vivienda de INTERÉS PRIORITARIO por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y, los recursos serán girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado. En los términos de la citada ley, los patrimonios conformados podrán adelantar los procesos de selección que permitan la vinculación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre el inmueble fideicomitado, el cual será aportado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** como subsidio en especie valorado en **TRES MILLONES DE PESOS M.L (\$3.000.000)** por unidad de vivienda y un aporte en efectivo de **CINCO MILLONES DE PESOS M.L (\$ 5.000.000)** por cada unidad de vivienda de conformidad con lo preceptuado en el acuerdo municipal 011 del 2023; destinados exclusivamente para la construcción del urbanismo, diseños técnicos, los cual se deberán comenzar a ejecutar una vez sea adjudicado el contrato; así mismo, y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero correspondientes a cuota inicial (Cesantías, Ahorro Programado, entre otras) entregadas por los adquirentes de las unidades inmobiliarias los cuales se usaran en la Construcción del urbanismo y Diseños Técnicos, quienes se vincularán como encargantes en los términos del encargo de vinculación respectivo y futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el CONTRATO del Proyecto de vivienda de interés prioritario a desarrollar. Para la construcción de la edificación se tendrán en cuenta los ingresos provenientes del Crédito y Subsidios de las Familias (Nación, Caja de Compensación ente otros), gestión que estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y será la base para la determinación del punto de equilibrio de la construcción de la edificación. Los valores correspondientes al Crédito y Subsidios de las Familias no son requisitos para el desembolso de los recursos para el desarrollo del Urbanismo y Diseños Técnicos anteriormente descrito.



PARAGRAFO: Los rendimientos financieros resultantes de la operación **FIDUCIARIA** serán destinados única y exclusivamente para las obras complementarias, las cuales serán definidas previamente con el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el interventor.

En consecuencia, se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección de los Constructores Interesados en desarrollar el proyecto de Vivienda **NUEVA DE INTERES PRIORITARIO URBANIZACIÓN BRIZLUELA ETAPA III.**

Para dar cumplimiento a lo anterior, la administración municipal de **GUARNE - ANTIOQUIA**, ha instruido a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** para que actuando únicamente como vocero y administrador del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE**, realice la publicación formal de la invitación pública para la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que realice: **DISEÑO TECNICO, URBANISMO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO URBANIZACIÓN BRIZUELA ETAPA III del MUNICIPIO DE GUARNE**, proyecto que cuenta con recursos provenientes de: Subsidios Municipales, Subsidios de Cajas de Compensación, Recursos Propios de los Promitentes Compradores y Subsidios del Programa de Vivienda Nacional **MI CASA YA**, más los que la ley permita.

CONVOCANTE

CONVOCANTE, FIDUCIARIA CENTRAL S.A es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número Tres mil Doscientos Setenta y Uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

La **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes y especialmente el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990 y las demás normas concordantes.

Dentro de sus actividades principales **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** actúa como: Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil, Encargos Fiduciarios y en general todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades **FIDUCIARIA** s.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE**, ha sido instruida por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** para publicar la invitación a terceros interesados en realizar, **DISEÑO TECNICO, URBANISMO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO URBANIZACIÓN LA BRIZUELA ETAPA III del MUNICIPIO DE GUARNE.**

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

El **MUNICIPIO DE GUARNE**, a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, requiere publicar los términos de un proceso de selección, que permita al **MUNICIPIO de GUARNE - ANTIOQUIA**, la



evaluación y selección de una persona natural o jurídica que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para realizar: **DISEÑO TECNICO, URBANISMO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO URBANIZACIÓN LA BRIZUELA ETAPA III del MUNICIPIO DE GUARNE**, bajo la modalidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento.

Este proceso se adelanta basados en la normativa del tema de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción y evaluación de proyectos, así como la interventoría de los mismos, conforme a las directrices que imparta el MUNICIPIO o **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, previa evaluación por parte de éste.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE

La totalidad del proyecto **URBANIZACIÓN LA BRIZUELA ETAPA III**, es decir, **DISEÑO TECNICO, URBANISMO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO del MUNICIPIO DE GUARNE**, se realizará conforme lo dispone la Ley 388 de 1997, ley 1537 de 2.012 y las demás concordantes que precisa que la relación contractual se regirá por el derecho privado, lo cual implica que el sujeto elegido como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no será un contratista del estado o entidad Municipal, únicamente una vez el **MUNICIPIO DE GUARNE** haya seleccionado el proponente que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular al fideicomiso en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y BENEFICIARIO**, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario, conforme a las instrucciones establecidas por el MUNICIPIO de Guarne.

Se formalizará la incorporación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, suscribiendo para el efecto un "OTROSI", al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** de Administración y Pagos Inmobiliario **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE** y en los términos que éste indica, a través del cual se precisan las condiciones de calidad, así como las obligaciones derivadas de la construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes al ser el responsable de la ejecución del proyecto.

En virtud de lo anterior, una vez se tenga la comunicación escrita por parte del **MUNICIPIO DE GUARNE** con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo **OTROSI**, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar las obligaciones a su cargo contenidas en el citado **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** .

Teniendo en cuenta que el oferente seleccionado, adquirirá la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos del citado **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en dicho **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicho constructor tiene relación laboral ni con la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, ni con el **FIDEICOMISO**, ni con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.



ESPECIFICACIONES DEL OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL AL CUAL SE VINCULARÁ EL PROPONENTE SELECCIONADO

El objeto del proceso es, seleccionar el proponente que ofrezca **EXPERIENCIA** e **IDONEIDAD** relacionada con Gerencia Integral de Proyectos de Vivienda de **INTERÉS PRIORITARIO**, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para realizar: **DISEÑO TÉCNICO, URBANISMO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO URBANIZACIÓN LA BRIZUELA ETAPA III** del **MUNICIPIO DE GUARNE**. El oferente seleccionado se ocupará de la socialización, promoción, operación, apoyo en las convocatorias, comercialización, trámite para obtención y aplicación de todo tipo de subsidios aplicables a los proyectos VIP del orden Nacional y territorial, asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos, la elaboración de estudios, diseños y demás trámites y acciones requeridas para el licenciamiento del proyecto ante la entidad competente, presentación de la pre factibilidad financiera, así como también la dirección y apoyo en la administración de la obra, también la proyección de las promesas de compraventa y minutas de las escrituras resultantes del proceso, tramites notariales y de registro de las viviendas, elaboración y aprobación de propiedad horizontal del proyecto, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios (Beneficiarios) del proyecto.

ALCANCE DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Las obligaciones a ejecutar por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** consisten en ejercer el diseño, construcción, gerencia y promoción del proyecto por su propia cuenta y riesgo, las cuales incluyen las siguientes actividades sin perjuicio de las demás obligaciones del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**. No obstante, si para el desarrollo del objeto contractual se llegare a requerir de alguna actividad que no esté prevista en el siguiente listado, el supervisor por parte del **MUNICIPIO** podrá solicitar su revisión y/o ajuste:

1. Elaboración de estudio de factibilidad financiera para la construcción y comercialización del proyecto **URBANIZACIÓN LA BRIZUELA ETAPA III**.
2. Elaboración de todos los estudios y diseños previos en lo relacionado con las condiciones del terreno y el suelo, tales como topografía, estudio de suelos, obras de mitigación y demás que sean necesarios, con el fin de evaluar las condiciones reales del suelo e identificar, planificar y adelantar los diseños arquitectónicos y estructurales del proyecto, entregados planos, carteras topográficas, documentos escritos con las recomendaciones arrojadas de los estudios y diseños adelantados.
3. Elaboración del proyecto definitivo en lo relacionado con los diseños urbanísticos, paisajísticos y arquitectónicos, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá entregar planos arquitectónicos y de urbanismo, memoria descriptiva del proyecto. Incluye detalles constructivos requeridos al momento de presentar su oferta.



4. Elaboración de los diseños estructurales, incluyendo memorias de cálculo, el deberá entregar los planos definitivos y el documento escrito de las memorias.
5. Elaborar los diseños hidráulicos, sanitarios, eléctricos, de gas y de telecomunicaciones, para la instalación de servicios públicos domiciliarios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, con base en los diseños arquitectónicos y urbanísticos aprobados.
6. Realizar los trámites necesarios ante las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas con el fin de obtener las disponibilidades necesarias para la viabilidad y el desarrollo del proyecto, de ser el caso incluye los diseños que se requieran para la reposición o empalme con las redes matriz existentes de conformidad con los lineamientos impartidos por la empresa prestadora del servicio, hasta la aprobación de proyecto necesario.
7. Realizar el trámite correspondiente para obtener las licencias de urbanismo y construcción requeridas para la legalización del proyecto, así como los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieren para la posterior ejecución de las obras, para tales efectos el **MUNICIPIO** y/o el **FIDEICOMISO** otorgarán las coadyuvancias necesarias, en la medida en que sea el titular jurídico del predio donde se adelantará el Proyecto. Por lo que la responsabilidad de obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que el Proyecto requiera, serán responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
8. Elaboración y aprobación por parte de la entidad competente de propiedad horizontal del proyecto, incluye minuta y planos.
9. Elaboración de las especificaciones técnicas correspondientes a las actividades que se desarrollarán durante la realización de la obra.
10. Elaboración de presupuesto de obra.
11. Asumir la dirección, administración y control de la ejecución de la obra.
12. Análisis para la proyección, socialización, promoción, comercialización y ventas del proyecto.
13. Operación y apoyo en el desarrollo de convocatorias para la postulación de los interesados en adquirir vivienda en el proyecto.
14. Gestión del trámite para obtención de todo tipo de subsidios aplicables al proyecto VIP del orden Nacional y/o Territorial, previa verificación del cumplimiento de los respectivos requisitos por parte de los postulantes.
15. Asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y de financiamiento.
16. Gestionar alianzas y/o acciones pertinentes con entidades de financiamiento, para la obtención de créditos hipotecarios de los beneficiarios.
17. Realización y revisión de las Minutas correspondientes a las escrituras resultantes del proceso y asesoría y acompañamiento a las familias beneficiarias en trámites notariales y de registro de las viviendas.
18. Operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios del proyecto mediante asamblea.
19. Actuar como Gerente Integral del Proyecto una vez se adjudique la obra a la firma que ejecutara la construcción.

20. Liquidación del proyecto de vivienda VIP.
21. Presentar los respectivos informes de avance de los trabajos ejecutados durante el desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL según la periodicidad establecida en el mismo.
22. Mas, sin embargo, el MUNICIPIO está en libertad de aportar los diseños, impuestos y licencia que a bien consideren para el desarrollo del proyecto sin costo alguno para del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

LOTE – APORTE MUNICIPIO:

El proyecto **URBANIZACIÓN BRIZUELA ETAPA III** se implantará en un predio (Lote) a aportar al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO URBANIZACIÓN BRIZUELA ETAPA III - GUARNE** por parte del **MUNICIPIO de GUARNE - ANTIOQUIA**: el cual cuenta con un área de 26.700 cuadrados. El terreno aportado por el **MUNICIPIO DE GUARNE – ANTIOQUIA** para el desarrollo del proyecto **URBANIZACIÓN LA BRIZUELA ETAPA III** está valorado en **SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/L (\$648.000.000)**, el área destinada para la realización del proyecto es de 21.931 metros cuadrados. El área neta del loteo que genera un valor de lote por unidad de vivienda VIP de **90 SMLV AL MOMENTO DE ESCRITURAR** (Estimado de \$128.700.00 para el 2.025 las 3 primeras etapas y \$141.750.000 para el 2.026 las otras 3 etapas), valor que será contabilizado para el cierre financiero de cada vivienda como **SUBSIDIO MUNICIPAL EN ESPECIE** a cada comprador.

Adicionalmente el **MUNICIPIO** aportara la suma de **MIL OCHENTA MILLONES DE PESOS M.L (\$1.080.000.000)** en efectivo, correspondiente a **CINCO MILLONES DE PESOS M.L (\$5.000.000)** de subsidio por cada unidad de vivienda.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del **MUNICIPIO DE GUARNE**, en el sector donde se encuentra ubicado el lote del proyecto URBANIZACION BRIZUELA la clasificación del suelo es Urbano, al cual se accede por la calle 50 # 53-348.

El alcance del proyecto a ejecutar se desarrollará en **6 ETAPAS** así: cada una de las etapas estará conformada por una torre de 9 pisoscon 36 apartamentos, para un total de 216 viviendas

El proyecto denominado **URBANIZACIÓN BRIZUELA** en el sector La Ramada, tiene las siguientes características:

CARACTERISTICAS:

Cada unidad de vivienda cuenta con 2 habitaciones, un baño, una cocina y un salón comedor; el sistema estructural de las viviendas es muros vaciados según la norma, adicional cuenta con acabados básicos (Obra gris) el cual solo presenta enchapes en zonas húmedas. Llevan consigo una puerta metálica de ingreso a la vivienda, una puerta para el baño, un meson pozuelo para la cocina, lavadero prefabricado y todas las ventanas en aluminio.



CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

Especificaciones Técnicas Generales:

A. Estructura:

- Cimentación: pilas de 1,2 de diámetro que incluye Viga TE invertida en concreto reforzado.
- Estructura: muros vaciados
- Losa de entrepisos placa maciza de 10 cm en concreto reforzado
- Cubierta: losa maciza de 10 cm en concreto reforzado
- Estructuras diseñadas y construidas bajo la Norma – NSR 10

B. Acabados de Fachada:

- Muros en concreto a la vista, antepechos en ladrillo catalán
- Muros zonas comunes en pintura tipo Coraza color claro o similar.
- Fajas llevarán acabado en pintura coraza color oscuro o similar
- Escalera con baranda + pasamanos metálicos
- Piso en concreto, en acceso a viviendas
- Pasos escaleras en concreto reforzado

C. Muros interiores:

- Muros interiores, en concreto a la vista, mampostería a la Vista de acuerdo al diseño estructural.

D. Cielos:

- Cielo vivienda + balcón: estructura a la Vista. Altura libre 2,40 mt.

E. Pisos:

- Los puntos fijos van en concreto a la Vista
- Escalas en concreto a la Vista.

F. Baño:

- Enchape piso en cerámica blanca de 20.5 x 20.5.
- Enchape pared ducha en cerámica blanca 20.5 x 20.5 a 1.80 mts de altura
- Sanitario Blanco con tanque de bajo consumo de agua,
- Lavamanos Blanco con grifería, salida de agua fría.
- Grifería de ducha para agua fría.
- Incrustaciones baño en porcelana blanca nacionales,
- Desagües, rejilla de plástica color blanco.

G. Cocina:

- Mueble inferior en aglomerado o rh, mesón en granito natural (no incluye electrodomésticos)
- Grifería lavaplatos
- Enchape pared en cerámica 20.5 x 20.5 dos hiladas.



H. Zona de ropas:

- Enchape pared en cerámica blanca 20.5 x 20.5 dos hiladas
- Instalación para lavadora con salida de agua fría y desagüe.
- Desagües, rejilla de plástica color blanco

I. Carpintería Metálica y de Madera

- Puerta de acceso principal, lámina metálica calibre 20 de 0.90 mt x 2.40 mt, incluye marco + ala + chapa + pintura electrostática blanca.
- Puerta Baño de 0.70 mt x 2.40 mt, ala en TRIPLEX + marco en chingalé + chapa.
- Puerta corrediza de 1.60 mt x 2.40 mt, en aluminio natural + vidrio 5 mm + seguro

J. Ventanería:

- En aluminio natural con vidrio claro. Incluye alfajía en aluminio + seguro.

K. Instalaciones Eléctricas y Telefónicas Domiciliar:

- Todo ambiente contará con toma, interruptor y salida de iluminación.
- Salida telefónica en zona social, solo incluye ductería.
- Salida de televisión no cableada en la alcoba principal.
- Red de potencia según RETTIE incluye: acometida + tablero circuitos + canalizaciones en PVC, alambrado de circuitos y colocación de aparatos (salidas)

L. Instalaciones Hidrosanitarias Domiciliar:

- Redes de Abastos en PVC Presión según RAS 2000
- Redes de Desagüe en PVC Sanitaria según RAS 2000
- Redes de Aguas Lluvias en PVC Sanitaria según RAS 2000

J. Área Pública Exterior:

- Las circulaciones peatonales en concreto a la Vista.
- Escaleras sobre el terreno en concreto a la Vista

PLAZO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CUAL SE VINCULARÁ EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

El plazo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** fue pactado en el documento de constitución de forma indeterminada, sin superar los **DIEZ (10)** años contados a partir de su perfeccionamiento. No obstante, lo anterior el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** será prorrogable de forma automática por un tiempo igual a la inicial y permanecerá vigente en tanto existan bienes o recursos objeto de administración salvo instrucción del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y/o **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este último adquirirá todos los derechos y obligaciones a su cargo en tal calidad a partir de la suscripción del "**OTROSI**", previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo. La ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** se desarrollará en las fases que se relacionan a continuación:



FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** enunciado se divide en **SEIS (6)** fases, de la siguiente manera:

- 1. FASE DE PARQUEO:** consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE a aportar por el **MUNICIPIO** al **FIDEICOMISO**. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y comprende la suscripción y registro de la escritura pública de transferencia o Resolución a favor del patrimonio autónomo. Por lo que en dicha fase **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** deberá realizar los trámites pertinentes con el fin de obtener la titularidad del inmueble sobre el que se construirá el Proyecto libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** designado informe a través de escrito formal el inicio de la **FASE DE PROMOCION** de la etapa o torre respectiva de la **URBANIZACION LA BRIZUELA ETAPA III**.
- 2. FASE DE PREVENTA Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales interesadas en adquirir unidades resultantes de cada etapa constructiva del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ENCARGANTES** al Fondo Abierto - **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** administrado por la FIDUCIARIA, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** donde informan a la **FIDUCIARIA** el inicio de la etapa de preventas de la etapa o torre respectiva del proyecto **URBANIZACION LA BRIZUELA ETAPA III**.
- 3. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de cada una de las condiciones establecidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, para la liberación de los recursos de cada etapa constructiva del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades de cada etapa constructiva del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de cumplirse con las **CONDICIONES**, de conformidad con lo establecido en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y con el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** es de **SEIS (06)** meses para cada etapa o torre del **PROYECTO**, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, informando el inicio de la promoción de cada etapa o torre respectiva del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por **SEIS (06)** meses más, De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, se modificará el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** en ese aspecto con la notificación y modificación respectiva a los encargos de vinculación, quienes al mismo adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de cumplirse con las **CONDICIONES**, de conformidad con lo establecido en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y con el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.



4. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Durante esta fase **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la ejecución del proceso de urbanismo general y la construcción de cada una de las etapas constructivas del **PROYECTO** y deberá en cada etapa acreditar las garantías para la ejecución de la obra: **TODO RIESGO CONSTRUCCION** y **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**, las cuales se detallan más adelante en el **CAPITULO V, CONDICIONES CONTRACTUALES**. El término de duración de esta fase será de **DOCE (12) meses** para cada etapa o torre prorrogables de forma automática por el mismo término contados a partir de que se declare terminada la fase previa de cada etapa respectiva del **PROYECTO**, sin perjuicio que puedan adelantarse de forma simultánea.
5. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este último en calidad de enajenador. Esta fase tendrá una duración estimada de **CUATRO (04) meses** para cada etapa o torres del Proyecto prorrogables por el mismo término para cada torre de forma automática
6. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, la cual tendrá una duración máxima de **TRES (03) MESES** para cada etapa o torre contados a partir de que se declare terminada la fase de escrituración del Proyecto y prorrogables por el mismo término para cada torre.

CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

ASPECTOS LEGALES:

1. Expedición de la licencia de construcción del **PROYECTO** y/o etapa respectiva con constancia de ejecutoria y de pago del impuesto de delineación urbana. El titular de la licencia de construcción debe ser el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos del decreto 1077 de 2015.
2. **CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD** - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio.



3. Realización del **ESTUDIO DE TÍTULOS** del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**, pago que estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y que cuente con Concepto favorable

ASPECTOS TÉCNICOS:

1. Presupuesto de urbanismo
2. Presupuesto de construcción.
3. Especificaciones detalladas de cada etapa.
4. Planos Arquitectónicos definitivos.
5. Programación de obra de urbanismo.
6. Programación de Obra.
7. Cuadro General de áreas.

ASPECTOS FINANCIEROS:

1. Certificación expedida por el Contador Público o Revisor Fiscal, si existe, de la sociedad constructora, en la que certifique la inversión realizada en cada etapa del proyecto, a la fecha de radicación de documentación ante LA FIDUCIARIA para la declaratoria del punto de equilibrio e informe de **INTERVENTORÍA** que lo soporte
2. Flujo de caja de cada etapa del proyecto suscrito por el Representante Legal.
3. Acreditar el cierre financiero de la etapa respectiva del **PROYECTO**, esto es que, con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, los recursos provenientes de la comercialización de la etapa respectiva **PROYECTO** de parte de los ENCARGANTES, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos de la etapa respectiva del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, junto con los correspondientes soportes.
4. Certificación del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL INTERVENTOR** designado en donde manifieste a la Fiduciaria que se encuentra cumplido el punto de equilibrio de la etapa respectiva del **PROYECTO**.
5. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
6. Certificación suscrita por el Revisor Fiscal y/o Contador del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** según aplique, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa del **PROYECTO** por parte de los **ENCARGANTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y



exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y en las Cartas de Instrucción los encargos de vinculación respectivos.

7. Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de TODO RIESGO EN CONSTRUCCIÓN, y RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL, por el 100% de los costos directos del PROYECTO expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES** y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en los términos exigidos en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
8. Otros Documentos: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a disposición de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos, eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobado.

FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACION PRIVADA

El presente proceso se rige por las normas previstas en la ley 1537 de 2012, que define que la selección se rige integralmente por las normas del derecho privado, con observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de la selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente.

Por tal motivo la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE** y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE publicara en su página web la presente invitación, y el **MUNICIPIO DE GUARNE- ANTIOQUIA** seleccionara a través de este proceso a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** encargado de realizar el proyecto.

INSTRUCCIÓN PRELIMINAR.

La persona natural o jurídica, que presente los requisitos de experiencia e idoneidad, no podrá estar incurso dentro de las causales de inhabilidad o incompatibilidad y de conflicto de intereses previstos en el ordenamiento legal colombiano, especialmente las establecidas por el Decreto 2045 de 2012.

El oferente deberá conocer los términos de referencia y las normas que regulan el presente proceso y en especial todos los aspectos que puedan influir en la elaboración de su propuesta.

El oferente está en la obligación de actuar objetiva e imparcialmente, por lo que en todo momento deberán primar los intereses del proyecto, asegurando así no incurrir en conflicto de intereses. En



consecuencia, el oferente evitará dar lugar a situaciones en que se pongan en conflicto con sus obligaciones previas o vigentes, con respecto a las actividades que desarrolla o desarrollará con terceros en ejercicio de su actividad profesional y/o comercial, o con su participación en el proceso de selección o en la ejecución de otros contratos. Por lo anterior, el oferente al momento de presentar su propuesta, deberá declarar que él, sus directivos y el equipo de trabajo, con el que se ejecutará el objeto contractual, no se encuentra incurso en conflicto de intereses.

POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN.

En todas las actuaciones derivadas de las estipulaciones contenidas en los términos de referencia y del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** que forman parte del mismo, el oferente obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y las leyes que las consagran.

Si la **ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE GUARNE**, comprobare hechos constitutivos de corrupción por parte del oferente durante el proceso de selección, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar, podrá rechazar su propuesta.

IDIOMA.

Toda la documentación, memorias, notificaciones, programas, planos, informes, correspondencia y cualquier otra información y documentos relativos al proceso o **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** se redactarán en castellano, el cual será el idioma que regirá el presente proceso de selección.

Cualquier literatura impresa puede estar escrita en otro idioma, sin embargo, deberán estar acompañadas de una traducción oficial al castellano debidamente apostillada.

CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN.

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales o jurídicas, o formas asociativas que se encuentren debidamente inscritas en CÁMARA de COMERCIO, cuyo objeto social cubra las actividades necesarias para cumplir con el objeto del mencionado proceso de selección, y que no estén incurso en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en el ordenamiento legal colombiano.

INFORMACIÓN SUMINISTRADA.

El **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE**, a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

El oferente responderá de conformidad con las normas legales establecidas para el efecto, no incurrir en prohibiciones, develar información reservada y/o suministrar información falsa.

En todo caso, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE**, les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que requiera



para efectos del proceso de contratación.

NOTA: Los documentos o información suministrada por el oferente, no requerida por **EL FIDEICOMISO** y/o **EL MUNICIPIO** como evaluador, que no sea necesaria para la habilitación de la oferta o para su evaluación, se tendrá por no presentada.

SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo Electrónico Maria.Montoya@fiducentral.com Y juan.pardo@fiducentral.com , alcaldia@GUARNE-ANTIOQUIA.gov.co Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de FIDUCIARIA CENTRAL S.A S.A, Carrera 43 C - 7 D 09 El Poblado, Medellín, y estará dirigido al FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE, enunciando además, el objeto del proceso de selección.

Las respuestas, serán suministradas a través del mismo correo electrónico al oferente, las cuales se entenderán como únicas respuestas válidas para el proceso.

INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

La información contenida en el presente documento, sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas las informaciones preliminares, concomitantes o posteriores que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, quedan sin valor y el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE**, no se hace responsable por su utilización.

El oferente deberá examinar, analizar y estudiar cuidadosamente todos los documentos tales como formularios, condiciones, especificaciones, e informarse oportunamente de todas las circunstancias que puedan afectar el objeto, su costo y tiempo de ejecución, además de los anexos y adendas que se expidan durante el proceso. Se entenderá que los documentos, incluidas las especificaciones, se complementan mutuamente de manera que lo consignado en uno de ellos se tomará como consignado en todos.

Las condiciones estipuladas en este documento conservarán plena validez, mientras no sea modificado expresamente por el **MUNICIPIO DE GUARNE** y publicado por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y solo a través de adendas debidamente publicadas en la página web www.fiducentral.com Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciere del contenido del presente documento o de los que lo modifiquen, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, ni el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE-** ni **EL MUNICIPIO**, serán responsables por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración a los siguientes correos electrónicos: juan.pardo@fiducentral.com y Maria.Montoya@fiducentral.com dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso. El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados



el objeto de la presente contratación, no se considerará como fundamento válido de futuras reclamaciones.

El oferente deberá elaborar la propuesta, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia y los anexos que hagan parte integral del proceso de selección.

NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.

Sin perjuicio de lo establecido en los Términos de Referencia y en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, el oferente deberá cumplir con lo establecido en las normas, códigos y/o reglamentos de diseño y construcción nacionales e internacionales aplicables a todos y cada uno de los materiales, actividades y procesos por desarrollar. Así como En las licencias de aprobación del **PROYECTO**.

CAPÍTULO II

PROCESO DE SELECCIÓN

ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

CONVOCANTE:

Es la Sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, actuando exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE-**, la cual ha sido instruida en tal calidad por EL MUNICIPIO GUARNE para publicar las presentes condiciones que regirán el proceso de selección.

EL CONTRATANTE:

El postulante elegido no se entenderá un contratista, si no que se vinculará al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** como parte independiente con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones y acceder al beneficio con los términos definido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, al cual se vinculará el oferente elegido es el constitutivo del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE-**, quien es el administrador del inmueble a transferir por EL MUNICIPIO en calidad de Fideicomitente Inicial. Para todos los efectos de la presente Convocatoria, el Convocante en adelante se denominará **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE"**.

OBJETO CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tendrá a cargo por su propia cuenta y riesgo y sin que implique erogaciones del presupuesto de la entidad Municipal, **EL DISEÑO TECNICO, URBANISMO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DE LA URBANIZACIÓN LA BRIZUELA ETAPA III.**

DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

Toda persona natural o jurídica nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidas, interesadas en desarrollar el objeto del presente proceso de selección que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en este documento y sus anexos.



CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación; proceso que adelantará EL MUNICIPIO directamente:

- Apertura del proceso y publicación de la Convocatoria:
30 de JULIO de 2024. Página web de la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** www.fiducentral.com
- Visita de Inspección al Inmueble NO OBLIGATORIA
31 DE JULIO de 2024 a las 10:00 a.m. Punto de Encuentro: Alcaldía GUARNE
- Observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria
1 DE AGOSTO de 2024 desde las 2:00 pm hasta las 05:00 p.m.
Radicado Físico: Oficinas de la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**
Radicado electrónico Al correo fiducentral@fiducentral.com
- Respuesta de observaciones e inquietudes y publicación de Convocatoria Definitiva: Hasta el 1 de AGOSTO de 2024 hasta las 12:00 m. A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Recepción de las propuestas (Cierre del Proceso): 1 de AGOSTO de 2024 de 3:00 pm hasta las 05:00 p.m.
Oficinas de la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**
- Informe de Evaluación de propuestas:
06 de AGOSTO de 2024 desde 8:00 am hasta las 12:00 m página web www.fiducentral.com
- Plazo para presentar Observaciones a la Evaluación: 08 de AGOSTO de 2024 desde 12:30 p.m. hasta las 03:00p.m.
Radicado Físico: Oficinas de la **FIDUCIARIA CENTRAL**
Radicado electrónico Al correo (ENCARGADA DEL PROYECTO EN LA FIDUCIA)
- Respuesta a las observaciones sobre la Evaluación: 9 de Agosto de 2024 desde 3:00 pm hasta las 04:00 p.m.
Se publicarán en la página web www.fiducentral.com
- Comunicación definitiva de selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a vincular al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL 12 de Agosto de 2024 hasta a las 05:00 p.m. en la página web www.fiducentral.com
- Firma del Otrosí De Vinculación Al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL: Del 12 al 15 de Agosto de 2024.
Oficinas de la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**

PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El convocante, previa decisión en este sentido por parte del MUNICIPIO, podrá prorrogar el plazo del

cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB de la **FIDUCIARIA**. (www.fiducentral.com)

CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, EL MUNICIPIO y el Patrimonio Autónomo por instrucción del primero, darán por terminado anticipadamente el proceso de selección que se regula en esta Convocatoria, independientemente del estado en que se encuentre:

- Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.
- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución del proyecto, según lo determine el **MUNICIPIO DE GUARNE**.
- Cuando expresamente lo determine el MUNICIPIO por razones de conveniencia. En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo y por instrucción del MUNICIPIO publicará un aviso en la página Web, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes.
- Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

CAPÍTULO III

PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento por parte del proponente de las condiciones y requisitos consignadas en este documento y, en consecuencia, los proponentes serán responsables por los datos, informes, documentos y resultados que se suministren durante el proceso de selección, así como de aquellos que se entreguen durante la ejecución de los contratos, que llegaren a suscribirse.

El sólo hecho de la presentación de las ofertas, no obliga en forma alguna a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, ni al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, ni al **MUNICIPIO** a aceptarlas, ni confiere ningún derecho para celebrar otrosí de vinculación al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con quienes efectivamente las presenten.

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA

PRESENTACIÓN:

Las ofertas deberán ser entregadas en dos ejemplares un (1) original y una (1) copia, debidamente marcadas y su contenido foliado en forma ascendente, sin incluir hojas en blanco, con un índice punto por punto en el orden establecido en la presente Convocatoria, anexando en cada ejemplar todos los documentos y requisitos exigidos, así como copia de la misma en medio magnético. Las ofertas



deberán ser entregadas en sobres cerrados, sellados y rotulados así:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE**

Convocatoria Proceso de Selección **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE**

Objeto: **DISEÑO TECNICO, URBANISMO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO URBANIZACIÓN LA BRIZUELA ETAPA III del MUNICIPIO DE GUARNE**

Nombre o Razón Social del proponente
Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA
Dirección Teléfono-Fax Correo Electrónico

- Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados.
- Si se advirtiere alguna diferencia entre el original de una propuesta y sus copias, prevalecerá la información consignada en el original. De igual manera, se exige total concordancia entre la propuesta presentada y sus anexos.
- Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el proponente.
- No se aceptan propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones a las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por EL MUNICIPIO durante la evaluación.
- La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.
- El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.
- Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta

EXIGENCIA DE LA GARANTIA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA:

No se exigirá garantía de seriedad de la oferta; sin embargo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá acreditar la constitución de las garantías, en los términos que se detallan más adelante en el CAPITULO V, CONDICIONES CONTRACTUALES.

Si en el plazo antes determinado el desarrollador seleccionado no acredita las garantías, se resciliará el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con este y en consecuencia no podrá realizar el proyecto ni realizar reclamaciones sobre este.



PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:

El MUNICIPIO a través del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE** no aceptará propuestas parciales ni alternativas para esta contratación.

DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA:

La propuesta deberá conformarse con los documentos que se relacionan a continuación. La omisión de documentos necesarios para la comparación de las propuestas impedirá tenerla en cuenta para su evaluación y posterior adjudicación por parte del **MUNICIPIO**.

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta deberá acompañarse de una carta de presentación firmada por el representante legal o por el apoderado constituido para tal efecto. En caso que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal, la carta de presentación debe ser suscrita por la persona que represente el Consorcio o la Unión Temporal. En todo caso, a la oferta deberá anexarse el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal. Con la firma de dicho documento, el oferente declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de incompatibilidad e inhabilidad para presentar la oferta y acepta y conviene expresamente en los procedimientos, contenidos y obligaciones recíprocas derivados de la Convocatoria.

Si el proponente no incluye la Carta de Presentación de la propuesta, o si incluyéndola no está suscrita por el proponente o por el representante legal o apoderado, constituidos en debida forma para el efecto, **EL MUNICIPIO** rechazará la propuesta.

En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el otrosí de vinculación y ejecutar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.

Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el Otrosí que lo vincule al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

En caso de ser consorcio o unión temporal, tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES.

Cuando la propuesta se presente en cualquiera de estas modalidades de asociación, el proponente deberá presentar el documento idóneo, ajustado a las siguientes exigencias:

- Expresar si la participación es a título de Consorcio o Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentaje)



de su participación en la propuesta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito del **MUNICIPIO**. La omisión de este señalamiento hará que el **MUNICIPIO** tome la propuesta como presentada por un Consorcio para todos los efectos.

- Los miembros del Consorcio o la Unión Temporal deberán acreditar la autorización de los órganos de las sociedades que lo conforman para consorciarse y designar la persona que representará al Consorcio o Unión Temporal y adjuntar copia del documento que regula su relación. Sin perjuicio de ello, quienes se vincularán al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** serán los asociados respondiendo solidariamente por las obligaciones del mismo
- Los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad, estableciendo el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes y hacer la designación de la persona que tendrá la representación. Así mismo deberán señalar que el Representante del Consorcio queda facultado para presentar propuesta, y en caso de resultar adjudicatario, suscribir la modificación que lo vincule al contrato, ejecutar las obligaciones a su cargo, modificar, y liquidar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**. Si al representante del Consorcio o de la Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede, la propuesta será rechazada.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

- Personas Jurídicas Nacionales. Si el proponente es una persona jurídica nacional, deberá comprobar su existencia y representación legal mediante el original del certificado de existencia y representación legal expedido, dentro de los 30 días calendario anterior al cierre de este proceso de selección, por la Cámara de Comercio o autoridad competente.
- Personas Jurídicas Extranjeras. Deberán aportar el original del documento que acredite la inscripción en el registro correspondiente en el país en donde tienen su domicilio principal o el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del lugar donde tenga sucursal en Colombia,
- Personas Naturales. Si el proponente es persona natural, deberá anexar copia de la cédula de ciudadanía y presentar el registro mercantil, expedido por la Cámara de Comercio, cuando a ello hubiere lugar
- Consorcios / Uniones Temporales. Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, cada firma integrante, debe comprobar su existencia y representación legal, presentando el acta de constitución.
- En el evento que el proponente no allegue con su propuesta los originales de los certificados solicitados o sean allegados con fecha de expedición anterior a la exigida, el **MUNICIPIO** directamente o a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** como vocera del **FIDEICOMISO** lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LA PROPUESTA Y SUSCRIBIR EL OTROSÍ DE VINCULACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

- Si el representante legal de la persona jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual se le faculte para conformar el Consorcio o Unión Temporal si fuere



el caso, presentar la propuesta y para vincularse al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, en caso de ser favorecido con la adjudicación, o en su defecto certificación del secretario de la Junta donde conste tal autorización

- En el evento que el representante legal se encuentre limitado en sus facultades para presentar propuestas y para suscribir el otrosí de vinculación al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y no presente autorización del órgano directivo correspondiente, el MUNICIPIO directamente o a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** como vocera del Patrimonio Autónomo lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.

La persona natural o el Representante Legal de la persona jurídica que se presente como proponente debe allegar fotocopia del documento de identificación.

CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

El proponente debe adjuntar a la propuesta el certificado expedido por la Contraloría General de la República. En caso que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en el boletín de responsables fiscales, se rechazará la propuesta.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la suscripción de la Carta de Presentación de la propuesta, y posteriormente, en caso de resultar seleccionado, con la firma del otrosí al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** correspondiente, que no se encuentra incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

EL MUNICIPIO GUARNE como evaluador de las propuestas verificará en el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, el cual también será allegado con la propuesta, que el proponente no se encuentre en dicho sistema. En caso que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en dicho sistema, se rechazará la propuesta.

CERTIFICADO CUMPLIMIENTO PAGO SISTEMA DE SALUD.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, a la fecha de presentación de la propuesta, el proponente sea persona natural con personal vinculado laboralmente, o persona jurídica, deberá acreditar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones, aportes parafiscales, así como las demás obligaciones aplicables dentro de los últimos (6) seis meses respecto del inicio de esta convocatoria mediante certificado suscrito por el REVISOR Fiscal, y/o Representante Legal, en caso que no esté obligado a contar con revisor fiscal.

En caso de que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal cada uno de sus miembros deberá presentar la certificación correspondiente en forma individual cuando la propuesta la realice una persona natural, sin personal vinculado laboralmente, deberá adjuntar certificación que demuestre estar afiliado al sistema de seguridad social en salud y en pensiones o fotocopia de las planillas de pago en donde conste el valor cancelado, el periodo de cotización, la fecha de pago y la entidad promotora de salud y pensión a la que se encuentre afiliado. En el evento de no



allegar este documento o allegarlo incompleto, el MUNICIPIO directamente o a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** como vocera del Patrimonio Autónomo, lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado por el convocante, el oferente no aporta lo solicitado, lapropuesta será rechazada.

En caso tal que no se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar dicha circunstancia, especificando la razón y/o los periodos exentos.

PROPUESTA ECONÓMICA

El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del oferente, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

El valor de la propuesta será el valor máximo por el que se comercializarán las unidades devivienda resultantes del Proyecto, teniendo en cuenta que no podrá sobrepasar el tope máximo legal para las viviendas de INTERÉS PRIORITARIO, y deberá incluir los costos directos de la construcción de las 216 viviendas + los costos indirectos, entre ellos los costos y/o gastos de uso, mantenimiento y custodia del inmueble fideicomitado y el pago de las comisiones Fiduciarias, costos financieros y demás a considerar, ya que todos los costos y gastos deberán ser asumidos por el constructor designado por su propia cuenta y riesgo. Adicionalmente, se tendrá que presupuestar descontando el valor correspondiente al subsidio en especie del MUNICIPIO y en recursos de ser aportados por el mismo para integrarel cierre financiero.

El valor ofrecido será en SMMLV del año de escrituración y será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**

CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadaspor **EL MUNICIPIO** y, en consecuencia, no serán evaluadas:

- Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidad, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.
- Cuando se advierta que el proponente o alguno de sus miembros o su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2045 de 2012 y en las demás normas que regulen la materia.
- Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera exigida dentro de esta Convocatoria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección y no se adjunte la respectiva autorización. Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento o en los plazos que defina el convocante.
- Cuando la propuesta, o alguno de los documentos que se anexe a la misma sean presentados



en un idioma diferente al idioma castellano o se presenten con algún valor en moneda extranjera.

- Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, y/o financiero y/o técnico contenidos en esta Convocatoria.
- Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señalada para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.
- Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un porcentaje superior al máximo previsto para la presente convocatoria.
- Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.
- Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- Cuando el oferente condicione su oferta, de modo que no se garantice el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones, en los precisos términos señalados en este documento.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta.
- En el caso en que el proponente o alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** en materia de verificación **SARLAFT**.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros figure reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros se encuentre reportado en el sistema de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación.
- Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus modificaciones

CAPÍTULO IV

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero serán objeto de verificación por EL MUNICIPIO como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar un original del certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras.

Si la propuesta es presentada por el representante legal de una sucursal, deberá anexar los



certificados tanto de la sucursal como de la casa principal.

Para todos los efectos, las ofertas de compañías extranjeras sin SUCURSAL en Colombia, se someterán a las leyes colombianas sin perjuicio de lo cual deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.
- Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en la presente Convocatoria. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática. En general en estos casos se aplicará lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio. En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos numerales precedentes, según corresponda. Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el original del acta de conformación, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman.

Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral. Sin embargo, el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos un (1) año se exigirá solo a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante respectivo, no



se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si uno de los miembros del proponente, no cuenta por lo menos con un (1) año de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada.

CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REVISOR FISCAL O POR EL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE PAGO DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL.

Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

Cuando la propuesta presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, además de lo siguiente:

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la presentación de la propuesta, y la suscripción, ejecución y liquidación de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** resultante en caso de ser seleccionado. Nota: Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

CUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES FINANCIEROS:



La verificación de cumplimiento de la Capacidad Financiera no tiene ponderación; se estudiará la información Financiera al momento de la presentación de la propuesta y antes de efectuar la evaluación económica, con el fin de poder verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos de Liquidez y Endeudamiento exigidos en el presente documento.

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en la información con corte a 31 de diciembre de 2023, reportada en los estados financieros debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas.

EVALUACION FINANCIERA

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en las cifras reflejadas en los estados financieros los cuales deben estar acompañados de las respectivas notas. El cumplimiento consistirá en determinar si el proponente (sea persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal) cumple los requisitos mínimos financieros que se han estimado suficientes para minimizar el riesgo durante el desarrollo y ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

Nº	INDICADOR	CONDICION	CALIFICACION	FORMULA
1	INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA (IL)	MAYOR O IGUAL A 1	CUMPLE /NO CUMPLE	ACTIVO CORRIENTE/PASIVO CORRIENTE
2	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (NE)	MENOR O IGUAL AL 57%.	CUMPLE/NO CUMPLE	PASIVO TOTAL/ACTIVO TOTAL

Para el caso de consorcios y uniones temporales, interesadas en participar en el proceso, cada uno de los integrantes deberá anexar los Estados financieros a 31 de diciembre de 2023. Para efectos del cálculo de los índices a evaluar, se tendrán en cuenta los porcentajes de participación de cada uno de los miembros que conforman el consorcio o unión temporal.

La propuesta será aceptada siempre que al aplicar cada uno de los indicadores anteriormente enunciados, su resultado cumpla la condición de aceptada.

Cuando el proponente no cumpla con alguno de los índices en la verificación financiera será considerada como NO HABILITADA, por lo tanto, no continúa en el proceso de selección. En caso de propuestas presentadas por consorcio o unión temporal cada uno de sus integrantes deberá aportar el RUT.

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

El proponente, y cada uno de sus integrantes, en caso de ser uniones temporales y/o consorcios, deberán entregar en original, la declaración de origen de fondos. **El MUNICIPIO** directamente o a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, podrá solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación del Proyecto. En el caso en que la información solicitada por el convocante no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta



SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT

La **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** verificará que **EL PROPONENTE**, cada uno de sus miembros y su representante legal cumplan con el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo– SARLAFT, establecido por la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, para lo cual el proponente, con la suscripción de la Carta de Presentación de la Propuesta se obliga expresamente a entregar a la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** la información veraz y verificable que ésta le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, y la autoriza para realizar la verificación correspondiente. En el caso en que **EL PROPONENTE** o alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** en materia de verificación SARLAFT la propuesta será rechazada.

INFORMACIÓN DE CARÁCTER FINANCIERO

Si el proponente o integrante del consorcio o unión temporal es persona natural o jurídica, deberá anexar la siguiente información de carácter financiero: Balance General y Estado de Resultados año 2023 con corte a 31 de diciembre, con las correspondientes notas a los Estados Financieros debidamente certificados por el contador y dictaminados por el revisor fiscal si hay lugar según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 13 de la Ley 43 de 1990. Los Estados Financieros deben estar firmados por un contador público. Este debe adjuntar copia de la tarjeta profesional y certificado expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso, fotocopia del documento de identidad del representante legal, fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del revisor fiscal si el oferente está obligado a tenerlo y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no de las siguientes exigencias, presentación de los estudios técnicos que soporten su propuesta en el planteamiento urbano, arquitectónico del módulo de vivienda los cuales harán parte integrante de la propuesta además de:

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE GERENCIA INTEGRAL DE PROYECTOS VIP

EL PROPONENTE debe certificar su experiencia e idoneidad en la Gerencia integral de proyecto de Vivienda VIP.

Para acreditar dicha experiencia, se tendrán en cuenta los proyectos terminados y liquidados y/o proyectos en ejecución o con licencia de construcción ejecutoriada, debidamente certificado por el interventor del proyecto



Esta experiencia se acreditará con uno o alguno de los siguientes documentos:

- Certificado de enajenación expedido por Notaría.
- Licencia de construcción si el proyecto se encuentra en ejecución.
- Certificación de avance de obra expedido por interventoría externa.

EXPERIENCIA DEL PERSONAL

EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO.

EL MUNICIPIO GUARNE teniendo en cuenta el objeto a ejecutar, el valor estimado del PROYECTO, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional Mínimo que se requiere para la ejecución es el que se relaciona a continuación:

FORMACIÓN ACADÉMICA Y ESPECIALIZACIONES

La formación académica del personal profesional se acreditará así: Diploma de pregrado, postgrado y acta de grado, matrícula profesional o su equivalente y certificado de vigencia de la matrícula profesional, expedida por el consejo respectivo, con el fin de verificar que el profesional no tiene sanciones y su matrícula no ha sido cancelada.

CANT	CARGO A DESEMPEÑAR	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECÍFICA
1	GERENTE	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería financiera	No menor de veinte (20) años contados entre la fecha de expedición de la matrícula profesional y la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección.	Como mínimo director o gerente en 4 proyectos de vivienda de INTERÉS PRIORITARIO. Por lo menos UN (1) proyecto de vivienda de más de 189 soluciones de vivienda de INTERÉS PRIORITARIO.
1	DIRECTOR	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería financiera	No menor de diez (10) años contados entre la fecha de expedición de la matrícula profesional y la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección	Por lo menos UN (1) proyecto de vivienda de más de 150 soluciones de vivienda de INTERÉS PRIORITARIO

ACREDITACIÓN EXPERIENCIA DEL PERSONAL

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional, en las condiciones establecidas. Los certificados de trabajo expedidos por entidades estatales y privadas.



Se verificará para efectos de habilitación de la propuesta, que el Gerente y el personal en general presentado por el oferente para la ejecución de las actividades a desarrollar en cumplimiento de las obligaciones del contrato, cumplan con los requisitos y experiencia y que las hojas de vida cumplan con sus respectivos soportes.

El personal del equipo de trabajo presentado como parte de la propuesta, deberá manifestar mediante una carta original dirigida por cada uno de ellos a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, su compromiso de prestar sus servicios al Proponente, en caso de que fuere seleccionado para ingresar al **CONTRATO DE FIDUCIAMERCANTIL**.

El oferente seleccionado se obliga a mantener en el proyecto, durante la ejecución y hasta la liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, el perfil del personal ofrecido en su propuesta para el desarrollo del mismo

El proponente deberá acreditar la experiencia del equipo de trabajo mediante la presentación de las respectivas Certificaciones de experiencia, según sea el caso que deberá contener la siguiente información:

- Fecha de la certificación
- Nombre de la entidad que certifica
- Número de identificación de la entidad que certifica (NIT o documento que haga sus veces conforme a la ley), si lo tiene
- Nombre, cargo y firma de la persona competente que certifica.
- Nombre del profesional y número de identificación.
- Las fechas contractuales de iniciación y terminación del contrato.
- Objeto del contrato (cargo, funciones y/u obligaciones desempeñadas).
- Área intervenida en metros cuadrados (m²).
- Adicionalmente se debe presentar la copia de la tarjeta profesional o el documento que haga sus veces, su respectivo certificado de vigencia profesional y copia de la cédula de ciudadanía.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de Vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes por parte del **MUNICIPIO** se procederá a la evaluación de las ofertas presentadas, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral

Una vez la propuesta sea considerada hábil, el Comité Evaluador del **MUNICIPIO** efectuará los estudios del caso y el análisis comparativo para seleccionar la propuesta más favorable y que esté ajustada a esta convocatoria, teniendo en cuenta los factores de evaluación y ponderación detallados a continuación:

CRITERIO	PUNTAJE
EXPERIENCIA DEL PROPONENTE	300 PUNTOS
EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO	300 PUNTOS
PROPUESTA ECONOMICA	400 PUNTOS

TOTAL PUNTAJE	1000 PUNTOS
---------------	-------------

FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECÍFICA

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

- Proyectos VIP, cuya sumatoria sea de hasta 50 viviendas 100 Puntos
- Proyectos VIP, cuya sumatoria sea de más de 51 hasta 100 viv 200 Puntos
- Proyectos VIP, cuya sumatoria sea de más de 100 viviendas 300 Puntos

TOTAL, PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL PROPONENTE **300 puntos**

EXPERIENCIA DEL GERENTE DEL PROYECTO

EXPERIENCIA GENERAL

- Más de 3 hasta 15 años de experiencia profesional 50 puntos
- Más de 15 años de experiencia profesional 75 puntos

EXPERIENCIA ESPECÍFICA

- Entre 1 y 15 años como Gerente o director Principal en proyectos VIP 50 puntos
- Entre 15 y 20 años como Gerente o director Principal en proyectos VIP 75 puntos

EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO

EXPERIENCIA GENERAL

- De 0 a 8 años de experiencia profesional 50 puntos
- Más de 8 años de experiencia profesional 75 puntos

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DIRECTOR DE OBRA

- Director de por lo menos un proyecto de vivienda de hasta 150 soluciones devivienda de INTERÉS PRIORITARIO 50 puntos
- Director de por lo menos un proyecto de vivienda de más de 150 soluciones devivienda de INTERÉS PRIORITARIO 75 puntos

TOTA PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO 300 puntos

FACTOR ECONÓMICO

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

Para la presentación de la oferta económica el proponente deberá tener en cuenta en el valor ofertado todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa



de ejecución y liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del constructor elegido, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta, de no hacerlo o hacerlo de manera parcial su oferta será rechazada.

La oferta deberá venir firmada por el Representante Legal del oferente.

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y deberá ser representado en SMLV (Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes) por unidad de vivienda.

- | | |
|---------------------------------|------------|
| • Oferta con menor valor | 400 puntos |
| • Segunda oferta de menor valor | 350 puntos |
| • Tercera oferta de menor valor | 300 puntos |
| • Cuarta oferta de menor valor | 250 puntos |

CRITERIOS DE DESEMPATE

Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

- En caso de empate en el puntaje total entre dos o más ofertas, se escogerá al proponente que haya presentado el mayor puntaje en experiencia específica de construcción de unidades de vivienda de INTERÉS PRIORITARIO de mayor altura.
- Si persiste el empate. se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje en el factor precio.

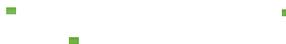
CAPÍTULO V

CONDICIONES CONTRACTUALES

PARTES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

Teniendo en cuenta que el inmueble en que se desarrollará el objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** al cual se vinculará el oferente seleccionado a partir de la presente convocatoria, será transferido por **EL MUNICIPIO DE GUARNE** al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III - GUARNE** como subsidio en especie a aplicar a las diferentes unidades inmobiliarias del **PROYECTO** previo cumplimiento de los requisitos para su otorgamiento, será el PA a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESIGNADO** se vinculará al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en mención conforme a **"OTROSI"** suscrito al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** entre el **MUNICIPIO** y **LA FIDUCIARIA**.

En el momento de la firma del **"OTROSI"** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, **EL PROPONENTE** deberá cumplir con los requisitos, diligenciar los formatos establecidos por **EL MUNICIPIO** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y aportar toda la documentación que se requiera por parte de la mencionada **FIDUCIARIA**, para su correspondiente vinculación. En el evento en que el proponente adjudicatario no cumpla con esta obligación, la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** tendrá



la facultad de abstenerse de suscribir el correspondiente "OTROSI" al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** objeto del presente proceso de selección y procederá a la vinculación del proponente que resulte como segundo en la evaluación de las propuestas. Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las Circulares Externas números 007 de 1996, 046 de 2002, 061 de 2007 y 062 de 2007 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

VIGENCIA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de Diez (10) años, contados a partir de la suscripción del mismo, sin embargo, las obligaciones del oferente seleccionado estarán vigentes desde su vinculación a dicho **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del otrosí de vinculación al mismo.

VALOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El valor del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** será el que se cause como remuneración a favor de **LA FIDUCIARIA** durante el término de su vigencia. Sin perjuicio de lo anterior, para la determinación del presupuesto máximo del proceso de selección se tomará en cuenta resultante el valor de una vivienda expresado en SMMLV ajustables al año de escrituración por 216 que es el total de las viviendas previstas en el proyecto **URBANIZACION BRIZUELA** hasta por el tope máximo de las viviendas VIP en Colombia, el valor propuesto será el único a tener en cuenta para efectos de comercializar las viviendas teniendo en cuenta que deberá tomarse el valor del lote como subsidio en especie para su cierre y eventualmente los demás subsidios que se otorguen para el **PROYECTO**.

OBLIGACIONES DEL PROPONENTE SELECCIONADO PARA VINCULARSE AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

- Cumplir con la obligación de efectuar oportunamente los pagos de seguridad social integral y de aportes parafiscales de todo el personal que ocupe para el desarrollo y cumplimiento del objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
- El proponente seleccionado debe tener en cuenta que será su obligación tramitar y obtener los permisos y licencias que demande la ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
- No variar el valor en SMMLV ofertado en la propuesta económica salvo que medie acuerdo con el Municipio para ello.
- .
- Otorgar las garantías que sean requeridas por el **FIDEICOMISO** a favor del PA, para el cumplimiento del objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, en los términos y condiciones que aquel señale.
- Entregar a **LA FIDUCIA** toda la información que este le requiera para su correspondiente vinculación, y/o aquella correspondiente a las actividades a su cargo en virtud del objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, y mantener actualizada dicha información durante la vigencia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
- Cumplir a cabalidad con las obligaciones a su cargo que se deriven del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, y las normas que lo regulen.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO

una vez suscrito el correspondiente "OTROSI" al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** objeto del presente proceso de selección, el **FIDEICOMISO**, a través de su vocero y administrador



FIDUCIARIA CENTRAL S.A S, previas instrucciones e información por parte del MUNICIPIO se obliga a:

- Proporcionar la información que requiera el proponente seleccionado para el cumplimiento del objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
- Responder, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, y hasta la concurrencia de los mismos, por las obligaciones a su cargo, para el cumplimiento del objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
- Cumplir con los pagos a que tenga derecho el oferente seleccionado para la ejecución del proyecto conforme a las planillas debidamente validadas por **EL INTERVENTOR**, en virtud de lo estipulado en este documento de selección, y en el correspondiente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, con cargo exclusivo a los recursos del **FIDEICOMISO**, y hasta la concurrencia de los mismos. Todos los pagos a cargo del Patrimonio autónomo, serán efectuados al **CONSTRUCTOR O TERCEROS** que éste designe previa aprobación del **INTERVENTOR** del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
- Las demás que se hayan pactado en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** suscrito entre **FIDUCENTRAL** y **el MUNICIPIO** y que sean aplicables al presente proceso de selección.
- Entregar las eventuales utilidades que genere el PROYECTO.

FORMA DE PAGO

EL FIDEICOMISO, con cargo exclusivo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará el pago del valor que corresponda al beneficio en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** que perfeccione este proceso de selección en los términos del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, es decir, en las utilidades que se generen de ser el caso una vez culminadas las fases del fideicomiso y obtención de la paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción.

GARANTÍAS DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá constituir a favor del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III GUARNE**, para acreditar las condiciones de giro del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** las siguientes garantías:

1. **TODO RIESGO CONSTRUCCION**: su cuantía será equivalente al **CIEN POR CIENTO (100%)** del valor de los costos directos de la etapa correspondiente y tendrá una vigencia igual al plazo de la **FASE DE CONSTRUCCION** de la etapa correspondiente y/o acta de inicio de obra (lo que ocurra primero) y **TRES (3)** meses más.
2. **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**: su cuantía será equivalente al **CIEN POR CIENTO (100%)** del valor de los costos directos de obra de la etapa correspondiente y tendrá una vigencia igual al plazo de la **FASE DE CONSTRUCCION** y/o acta de inicio de obra (lo que ocurra primero) de la etapa correspondiente y **TRES (3)** meses más.
3. Adicionalmente, se obliga a constituir la garantía decenal para los proyectos inmobiliarios de vivienda nueva, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, cuya licencia se radique a partir del 31 de diciembre de 2021, con una cobertura mínima correspondiente al valor de **reconstrucción**



indexado al IPC, y con vigencia a partir de la expedición de tal Certificación técnica de ocupación, cuyo beneficiario sea a quien se le transfiera inicialmente y/o sucesivos propietarios de tales viviendas conforme al decreto 282 de 2.019, concordante con el decreto 1687 de 2020, y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.

El oferente seleccionado deberá mantener vigentes las garantías, amparos y pólizas a que se refiere esta cláusula, y serán de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Si el oferente seleccionado se demora en modificar las garantías, éstas podrán variarse por la aseguradora a petición de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** y del **MUNICIPIO** a cuenta del oferente seleccionado, quien por la firma del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** autoriza expresamente a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** para retener y descontar los valores respectivos de los saldos que hubiere a su favor, previa facturación a legalizar, una vez realizadas las deducciones y/o retenciones por tributos a que haya lugar, sin perjuicio de las demás acciones legales que pueda ejercer en su contra.

Las garantías de las que trata el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** requieren aprobación expresa de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

En la garantía deberá estipularse que el tomador, en caso de oferente plural son todos los miembros de naturaleza privada del consorcio o unión temporal, o éste último y no su representante legal, y deberá indicar, cuando sea el caso, el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente.

El proponente adjudicatario deberá adjuntar las constancias de pago de las garantías señaladas.

TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL al que se vincule proponente adjudicatario, podrá terminarse anticipadamente de manera unilateral, en cualquier momento, en caso que el oferente seleccionado, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las políticas SARLAFT establecidas por la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

En este evento, la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, informará de tal situación al **MUNICIPIO**, con el fin de que se designe como **OFERENTE SELECCIONADO** al proponente que haya ocupado el segundo lugar en el proceso de selección.

CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El proponente adjudicatario y los demás proponentes mantendrán indemnes a la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, al **FIDEICOMISO** y al **MUNICIPIO DE GUARNE**, en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** a ejecutar.

INDEPENDENCIA DEL OFERENTE SELECCIONADO

El oferente seleccionado asume por su cuenta y riesgo todas las obligaciones derivadas de la celebración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y en consecuencia, el Fideicomiso, la **FIDUCIARIA** y el **MUNICIPIO** estarán eximidos de obligaciones derivadas de la ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** de carácter laboral, fiscal, comercial o de cualquier otra



índole.

GASTOS DEL OFERENTE SELECCIONADO

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** serán de cargo exclusivo del **OFERENTE SELECCIONADO**.

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** objeto de la misma, se tendrá como domicilio contractual la carrera 43C # 7D – 09, Medellín, sede de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

Las partes en aras de solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá a la justicia ordinaria.

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

El proponente adjudicatario declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del otrosí de vinculación al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

DOCUMENTOS CONTRACTUALES

Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y, en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

- Los términos de la presente Convocatoria, con sus anexos, oficios aclaratorios y comunicaciones, así como la minuta del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** al cual se vinculará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** designado.
- La propuesta del proponente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.
- Las licencias de aprobación del **PROYECTO** y demás que se expidan en vigencia del mismo.

NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

Si el proponente seleccionado no suscribe el "OTRO SI" al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** o no efectúa todos los trámites necesarios para cumplir los requisitos legales para iniciar su ejecución, dentro de los plazos establecidos para tal fin en el presente documento, se podrá seleccionar la propuesta del proponente calificado en el siguiente lugar, siempre y cuando su propuesta también sea igualmente favorable para el **MUNICIPIO** y se ajuste a lo señalado en el presente documento y sus anexos

EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

El proponente favorecido ejecutará el Proyecto con plena autonomía técnica, financiera y

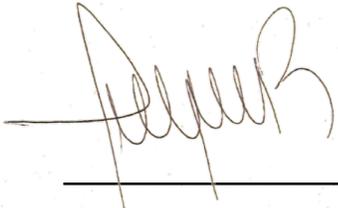


administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre el oferente y el personal a su cargo con **la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, ni con **EL FIDEICOMISO** ni con el **MUNICIPIO**.

CESIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

EL OFERENTE SELECCIONADO no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** sin que medie autorización expresa y escrita del **MUNICIPIO** y de **LA FIDUCIARIA**.

Atentamente,



LUIS GERMÁN VELÁSQUEZ RAMÍREZ

Representante Legal sucursal

FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA III
GUARNE

NIT. 830.053.036-3

